

تاریخ: ۱۴۰۵/۰۷/۲۷

شماره: ۱۲۲/۲۰۵۵۱۶

پیوست: دارد

مدیر عامل محترم شرکت مشاور سرمایه گذاری هدف حافظ

با عرض سلام و تقدیم احترام؛

در پاسخ به نامه شماره ۲۷۱/۷۹۶۶۴ مورخ ۱۴۰۵/۰۶/۲۹ آن شرکت، موضوع درخواست صدور مجوز موافقت اصولی با تأسیس صندوق سرمایه گذاری «املاک و مستغلات» {با ساختار قابل معامله} به اطلاع می‌رساند؛ این سازمان با تأسیس صندوق سرمایه گذاری مذکور منوط به انجام اقدامات زیر، موافقت اصولی دارد:

۱. ارائه تعهدنامه در خصوص رعایت نسبت‌های کفایت سرمایه و نسبت آورده نقدی در تمامی نمادهای تحت عملیات بازارگردانی توسط رکن بازارگردان پیشنهادی و یا معرفی شخص حقوقی واجد شرایط جهت تصدی سمت بازارگردان قبل از صدور مجوز ثبت صندوق نزد مرجع ثبت شرکت‌ها؛

۲. اسامی پیشنهادی صندوق سرمایه گذاری: ۱- املاک و مستغلات حافظ، ۲- املاک و مستغلات حافظ ایران زمین، ۳- املاک و مستغلات داتام؛

۳. نوع صندوق سرمایه گذاری: صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات {با ساختار قابل معامله}

۴. سرمایه صندوق: سرمایه صندوق به مبلغ ۱۰۰۰۰ میلیارد ریال شامل ۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ واحد سرمایه گذاری به ارزش مبنای هر واحد سرمایه گذاری ۱۰,۰۰۰ ریال می‌باشد؛

۵. مؤسسين صندوق به شرح جدول زیر می‌باشند:

ردیف	نام مؤسس	واحدهای ممتاز صندوق	
		تعداد	درصد
۱	شرکت توسعه اقتصادی آرین	۴۸۰۰,۰۰۰	۴۸
۲	شرکت مشاور سرمایه گذاری هدف حافظ	۲۶۰۰,۰۰۰	۲۶
۳	گروه مالی داتام	۲۶۰۰,۰۰۰	۲۶
جمع		۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰

۶. ارکان صندوق به شرح جدول زیر می‌باشند:

ردیف	ارکان	نام متصدی رکن	توضیحات
۱	مدیر	شرکت مشاور سرمایه گذاری هدف حافظ	بلامانع است.
۲	متعهد پذیرهنویس	گروه مالی داتام	بلامانع است.



تهران، خیابان شهید مطهری، تقاطع خیابان قائم مقام فراهانی،
پلاک ۳۴۸ | صندوق پستی: ۱۵۸۶۹۵۴۱۱ | تلفن: ۰۲۱-۸۴۰۸۳۰۰۰
فکس: ۰۲۱-۸۸۶۷۹۴۵۰ | ایمیل: info@seo.ir | سایت: seo.ir

تاریخ: ۱۴۰۵/۰۷/۲۷

شماره: ۱۲۲/۲۰۵۵۱۶

پیوست: دارد



سازمان بورس و اوراق بهادار
SECURITIES & EXCHANGE ORGANIZATION

۳	بازارگردان	صندوق سرمایه‌گذاری اختصاصی بازارگردانی افتخار حافظ	*
۴	مدیر بهره‌برداری	گروه توسعه ابنیه حافظ	بلامانع است.
۵	متولی	مؤسسه حسابرسی و خدمات مالی و مدیریت ایران مشهود	بلامانع است.
۶	حسابرس	مؤسسه حسابرسی آزموده‌کاران	بلامانع است.

* مطابق بند ۱ این نامه عمل گردد.

۷. اطلاعات اولیه و اصلی ساختمان‌ها مطابق مدارک و درخواست موافقت اصولی ارائه شده، به شرح جدول زیر می‌باشد:

ردیف	آدرس/ نام ساختمان	کاربری	متراژ		تاریخ گواهی پیمانکار	گواهی ساختمان	سند تک‌برگی	معارض
			م²	م²				
۱	ساختمان گروه توسعه اقتصادی آراین	اداری	۵۰۰	۱۷۰۱۸۶	✓	✓	✓	ندارد

مدیر صندوق موظف است؛ کلیه اقدامات لازم جهت آماده‌سازی مراحل انتقال ساختمان‌های مذکور به صندوق سرمایه‌گذاری را پس از ثبت شخصیت حقوقی آن، آماده سازد.

۸. جدول هزینه‌های صندوق شامل نرخ کارمزد ارکان به شرح زیر می‌باشد:

عنوان هزینه	شرح نحوه محاسبه هزینه
هزینه‌های تأسیس (شامل تبلیغ پذیرهنویسی)	معادل یک در هزار (۰.۰۰۱) از وجوه جذب‌شده در پذیرهنویسی اولیه حداکثر تا مبلغ حداکثر ۱۰۰۰۰ میلیون ریال با ارائه مدارک مثبت به تصویب مجمع صندوق؛
هزینه‌های برگزاری مجامع صندوق	حداکثر تا مبلغ ۲۰۰ میلیون ریال برای برگزاری مجامع در طول یک‌سال مالی با ارائه مدارک مثبت به تصویب مجمع صندوق؛
کارمزد مدیر	سالانه ۴ در هزار (۰.۰۰۴) از ارزش خالص دارایی‌های صندوق؛
کارمزد متعهد پذیرهنویس	معادل ۱ درصد (۰.۰۱) از ارزش مبلغ تعهد شده بعلاوه ۴ درصد (۰.۰۴) از منابع درگیر شده در جهت انجام تعهدات؛
کارمزد بازارگردان	سالانه ۷ در هزار (۰.۰۰۷) از متوسط روزانه ارزش خالص دارایی‌های صندوق؛
کارمزد مدیر بهره‌برداری	سالانه ۳ در هزار (۰.۰۰۳) از متوسط روزانه ارزش خالص دارایی‌های صندوق؛
کارمزد متولی	سالانه ۷ در هزار (۰.۰۰۷) از متوسط روزانه ارزش خالص دارایی‌های صندوق که سالانه حداقل ۲.۵۰۰ و حداکثر ۳.۵۰۰ میلیون ریال خواهد بود؛
حق‌الزحمه حسابرس	سالانه مبلغ ثابت ۳۰۰۰ میلیون ریال به ازای هر سال مالی؛



تهران، خیابان شهید مطهری، تقاطع خیابان قائم مقام فراهانی،
پلاک ۳۴۸ | صندوق پستی: ۱۵۸۶۹۹۵۴۱۱ | تلفن: ۰۲۱-۸۴۰۸۳۰۰۰
فکس: ۰۲۱-۸۸۶۷۹۴۵۰ | ایمیل: info@seo.ir | سایت: seo.ir



سازمان بورس و اوراق بهادار
SECURITIES & EXCHANGE ORGANIZATION

تاریخ: ۱۴۰۵/۰۷/۲۷

شماره: ۱۲۲/۲۰۵۵۱۶

پیوست: دارد

هزینه سپرده گذاری واحدهای سرمایه گذاری صندوق	مطابق با قوانین و مقررات شرکت سپرده گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه؛
حق الزحمه و کارمزد تصفیه مدیر صندوق	معادل یک در هزار (۰.۰۰۱) ارزش خالص دارایی های صندوق در آغاز دوره اولیه تصفیه که تا سقف ۱۰۰۰ میلیون ریال شناسایی می گردد و پس از آن متوقف می شود؛
حق پذیرش و عضویت در کانون ها	معادل مبلغ تعیین شده توسط کانون های مذکور، مشروط بر این که عضویت در این کانون ها طبق مقررات اجباری باشد یا عضویت به تصویب مجمع صندوق برسد؛
هزینه های دسترسی به نرم افزار، تارنما و خدمات پشتیبانی آن ها	هزینه های دسترسی به نرم افزار، نصب و راه اندازی تارنمای آن و هزینه های پشتیبانی آن ها سالانه تا سقف ۵۰۰۰ میلیون ریال با ارائه مدارک مثبته و با تصویب مجمع صندوق.

۹. به منظور ادامه فرآیند تأسیس صندوق مقتضی است؛ مدارک زیر تکمیل و ظرف مدت سه ماه از تاریخ این نامه برای این سازمان ارسال گردد:

۹/۱. گزارش طرح توجیهی مورد تأیید حسابرس که نشان دهنده برنامه های رکن مدیر برای اداره صندوق و خرید و فروش واحدهای اداری، تجاری و مسکونی باشد، ارائه گردد؛

۹/۲. ارائه نسبت های کفایت سرمایه بازارگردان (اشخاص طرف قرارداد) با در نظر گرفتن تعهدات مربوط به صندوق مذکور و اخذ تأییدیه از اداره بازرسی صندوق های سرمایه گذاری؛

۹/۳. ارائه تعهدنامه از طرف مدیر صندوق و دارندگان واحدهای سرمایه گذاری ممتاز مبنی بر اینکه، رعایت قوانین و مقررات حاکم بر تأسیس و فعالیت صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات و صرفه و صلاح سرمایه گذاران در اولویت تصمیم گیری خواهد بود؛

۹/۴. ارائه گزارش ارزش گذاری املاک پیشنهادی بر اساس ارزش نقدشوندگی املاک توسط هیئت کارشناسی متشکل از حداقل سه نفر کارشناس رسمی دادگستری یا مرکز امور مشاوران حقوقی، وکلا و کارشناسان قوه قضائیه که باید با درخواست مدیر و منتصب کانون مربوطه باشند. در گزارش ارزش گذاری مذکور مفاد ابلاغیه شماره ۱۳۹۹/۰۴/۱۸ مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۱۸ باید رعایت گردد؛ {نامه استعلام از کانون مطابق با نمونه ارائه شده این سازمان تهیه و ارسال گردد}؛

۹/۵. پرداخت کارمزد حق بررسی درخواست وفق ابلاغیه شماره ۱۲۰۲۰۲۲۵ مورخ ۱۴۰۱/۰۴/۲۱ این سازمان؛

۹/۶. ارائه پارامترهای بازارگردانی مورد تأیید بورس مربوطه برای نماد صندوق؛

۹/۷. معرفی نامه شخص حقیقی پیگیر امور تأسیس صندوق که لازم است؛ جزو مؤسسين باشد و یا از طرف یکی از مؤسسين وکالت کاری به منظور پیگیری امور ثبت نزد مرجع ثبت شرکت ها و امضای دفاتر داشته باشد؛



تهران، خیابان شهید مطهری، تقاطع خیابان قائم مقام فراهانی،
پلاک ۳۴۸ | صندوق پستی: ۱۵۸۶۹۵۴۱۱ | تلفن: ۰۲۱-۸۴۰۸۳۰۰۰
فکس: ۰۲۱-۸۸۶۷۹۴۵۰ | ایمیل: info@seo.ir | سایت: seo.ir

تاریخ: ۱۴۰۵/۰۷/۲۷

شماره: ۱۲۲/۲۰۵۵۱۶

پیوست: دارد

۹/۸. دریافت تأیید نام صندوق سرمایه‌گذاری از اداره ثبت شرکت‌ها و مؤسسات غیرتجاری (پیوست ۱): جهت جلوگیری از تخصیص نام مشابه مقتضی است؛ از طریق سامانه ilenc.ssaa.ir نسبت به ممیزی تشابه نام اقدام گردد؛

۹/۹. اعلام تاریخ و محل مجمع مؤسس صندوق به منظور حضور نماینده سازمان؛

۹/۱۰. معرفی‌نامه برای نمایندگان اشخاص حقوقی دارنده واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز جهت حضور در مجمع مؤسس (به انضمام کپی برابر اصل شده شناسنامه و کارت ملی) (۲ نسخه)؛
۹/۱۱. صورت جلسه مجمع مؤسس که به امضای نمایندگان دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز حاضر در مجمع رسیده باشد (۳ نسخه)؛

۹/۱۲. اساسنامه پیشنهادی مطابق با نمونه موجود در تارنمای سازمان بورس که لازم است؛ پس از تأیید سازمان، تمامی صفحات آن به تأیید ارکان و نمایندگان دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز در مجمع مؤسس صندوق رسیده باشد (جهت کاهش بروکراسی‌های ناشی از ثبت صندوق نزد مرجع ثبت شرکت‌ها، مقتضی است آدرس دقیق و کامل پستی محل اقامت صندوق در اساسنامه درج گردد. سامانه اداره ثبت شرکت‌ها به آدرس irsherkat.ssaa.ir، مرحله تکمیل اطلاعات مرکز اصلی، با وارد کردن کد پستی، آدرس دقیق پستی به متقاضی ارائه می‌شود) (۲ نسخه)؛

۹/۱۳. تدوین امیدنامه پیشنهادی صندوق مطابق با مفاد اساسنامه؛

۹/۱۴. کپی روزنامه رسمی ارکان مبنی بر معرفی صاحبان امضای مجاز اسناد تعهدآور؛

۹/۱۵. کپی روزنامه رسمی مؤسسين حقوقی صندوق مبنی بر معرفی صاحبان امضای مجاز اسناد تعهدآور؛

۹/۱۶. قبولی سمت ارکان صندوق (مدیر، متولی، حسابرس) همراه با نام و نام خانوادگی امضاکنندگان در سربرگ شرکت مطابق نمونه، با مهر شرکت و امضای اشخاصی که بر اساس روزنامه رسمی، اسناد تعهدآور باید توسط آنان امضا شود؛

۹/۱۷. معرفی مدیران عامل ارکان پیشنهادی صندوق به عنوان نماینده هر یک از ارکان در امور مربوط به صندوق سرمایه‌گذاری در سربرگ رکن مربوطه مطابق پیوست (به انضمام کپی برابر اصل شده شناسنامه و کارت ملی) (۲ نسخه)؛

۹/۱۸. صورت جلسه مدیر صندوق برای تعیین صاحبان امضای مجاز صندوق (۳ نفر) (همراه با کپی برابر اصل شده شناسنامه و کارت ملی هر سه نفر در دفترخانه اسناد رسمی)، (۳ نسخه)؛



تاریخ: ۱۴۰۵/۰۷/۲۷

شماره: ۱۲۲/۲۰۵۵۱۶

پیوست: دارد

۹/۱۹. اعلام شماره حساب‌های افتتاح شده به نام صندوق، به تفکیک نوع حساب که به تأیید مدیر صندوق و متولی صندوق رسیده باشد؛

۹/۲۰. رویه پذیره نویسی، صدور و معاملات واحدهای سرمایه‌گذاری مطابق فرم مربوطه در تارنمای سازمان که به تأیید مدیر و بازارگردان صندوق رسیده باشد؛

۹/۲۱. تأییدیه بانک مبنی بر واریز ارزش مبنای واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز؛

۹/۲۲. معرفی نرم‌افزار صندوق از طریق ارسال کپی قرارداد مربوطه و ایجاد کد کاربری و رمز عبور به منظور دسترسی نمایش اطلاعات برای کارشناس مربوطه در سازمان؛

۹/۲۳. ارائه گواهی مبنی بر گذراندن حداقل ۱۵ ساعت دوره آموزشی استفاده از نرم‌افزار صندوق نزد شرکت‌های نرم‌افزاری یا یکی از مدیران صندوق‌های سرمایه‌گذاری که از نرم‌افزارهای مربوطه استفاده می‌کنند، توسط مدیران سرمایه‌گذاری یا کاربر مربوطه و نماینده متولی، جهت آشنایی با انجام امور صندوق؛

۹/۲۴. راه‌اندازی تارنمای صندوق مطابق با نمونه مورد تأیید سازمان؛

۱۰. برای دسترسی به آخرین نمونه فرم‌ها، مکاتبات، اساسنامه و سایر مستندات مورد تأیید سازمان جهت تأسیس صندوق، به پایگاه اینترنتی سازمان به آدرس www.seo.ir (بخش نهادهای مالی تحت نظارت / صندوق‌های سرمایه‌گذاری) مراجعه نمایید؛

۱۱. چک‌لیست تکمیل مدارک جهت دریافت مجوز تأسیس و فعالیت صندوق جهت بهره‌برداری به پیوست ارسال می‌گردد. ضروری است در زمان ارسال مدارک و مستندات مربوط به هر کدام از مراحل، چک‌لیست مربوطه تهیه و ارائه گردد. همچنین تمامی چک‌لیست‌های مربوط به امور اجرایی صندوق‌های سرمایه‌گذاری طی بخشنامه ۱۲۰۱۰۰۶۸ مورخ ۱۴۰۰/۰۶/۲۳ این سازمان ابلاغ شده است؛

۱۲. در صورتی که تا زمان تأسیس صندوق، مقررات جدیدی در حوزه‌های مرتبط با تأسیس و فعالیت صندوق‌های سرمایه‌گذاری از جانب سازمان وضع گردد، این صندوق و ارکان آن نیز ملزم به رعایت الزامات، قوانین و مقرراتی هستند که توسط سازمان یا سایر مراجع دارای صلاحیت تصویب و ابلاغ می‌گردد.

۱۳. چنانچه سازمان جهت صدور مجوز تأسیس و پذیره نویسی، بررسی مدارک و مستندات دیگری را ضروری بداند، متقاضی موظف است در اسرع وقت به این سازمان ارائه نماید.

۱۴. تأسیس صندوق مذکور منوط به ثبت درخواست تأسیس در درگاه ملی مجوزهای کشور بوده و مدیر صندوق باید در اسرع وقت مقدمات فرآیند مذکور را پیاده‌سازی نماید؛



تاریخ: ۱۴۰۵/۰۷/۲۷

شماره: ۱۲۲/۲۰۵۵۱۶

پیوست: دارد



سازمان بورس و اوراق بهادار
SECURITIES & EXCHANGE ORGANIZATION

۱۵. در ارتباط با افتتاح حساب و ارائه تائیدیه بانک مطابق با فرم نمونه این سازمان، تنها شماره حساب‌هایی می‌توانند به عنوان حساب جمع‌آوری وجوه حاصل از پذیره نویسی معرفی گردند که این تائیدیه برای آنها به سازمان ارسال شده باشد.

لازم به ذکر است؛ صدور مجوز پذیره‌نویسی و فعالیت صندوق سرمایه‌گذاری مزبور منوط به ثبت صندوق نزد مرجع ثبت و ارائه مدارک مربوطه خواهد بود.

علی‌اکبر ایران‌شاهی
رئیس مرکز نظارت بر صندوق‌های

سرمایه گذاری



تهران، خیابان شهید مطهری، تقاطع خیابان قائم مقام فراهانی،
پلاک ۳۴۸ | صندوق پستی: ۱۵۸۶۹۵۴۱۱ | تلفن: ۰۲۱-۸۴۰۸۳۰۰۰
فکس: ۰۲۱-۸۸۶۷۹۴۵۰ | ایمیل: info@seo.ir | سایت: seo.ir